



Etre propriétaire de sa maison après divorce?

Par **carbu69**, le **09/09/2010** à **21:41**

Bonjour,

j'avais une tite question concernant les négociations du divorce de mon copain. Je m'explique très rapidement, ca va être un divorce par consentement mutuelle, actuellement ils sont après faire la "liste" qu'ils présenteront à l'avocat puis au juge concernant les dispositions pour les pensions, biens etc....(Avocat pas encore contacté)

La question est d'ordre immobilière.... Leur maison est finie de payer et mon copain voudrait savoir si il peut rester propriétaire avec "son ex femme" en lui laissant la jouissance tant qu'elle y habite avec les enfants ou même seule. Par contre si un jour elle veut vendre il aimerait avoir sa part meme si c'est dans 10ans par exemple.

Croyez vous que cela est il possible? si oui comment faut t'il procéder pour que tout soit bien clair et net?

Merci par avance de vos réponse

Par **mimi493**, le **09/09/2010** à **21:58**

S'il n'y a plus de pret attaché à la maison, on peut raisonnablement rester en indivision, rien n'oblige à vendre la maison.

L'arrangement peut aussi servir de prestation compensatoire ou du moins partiellement

Il peut, par **acte notarié** :

- lui laisser l'usufruit de sa part de la maison (mais ça veut dire qu'elle peut la louer sans lui donner quoi que ce soit pour les loyers perçus).
- lui laisser la jouissance (gratuite ou contre indemnité) du bien. Elle ne pourra pas le louer.

C'est ce qu'on appelle un droit d'usage.

Dans les deux cas, elle paiera la taxe foncière et la taxe d'habitation

En cas d'usufruit, il ne sera tenu de participer à hauteur de sa quote-part qu'aux très gros travaux dont la liste est limitée par la loi (réfection totale du toit et réparations des murs de soutènement), tout le reste sera à la charge de l'autre.

Dans le cas d'un simple droit d'usage, il faut dans l'acte établissant le droit d'usage, tout mettre par écrit (qui paye quoi, qu'en cas de vente, la perte du droit d'usage ne peut être indemnisé) sinon, embrouilles en cas de gros travaux à faire.

Il faut donc un notaire, donc autant aller le voir pour des conseils.

Par **amajuris**, le **10/09/2010** à **13:02**

bjr,

c'est une solution possible mais qui n'est pas viable à terme car tôt ou tard il y aura un litige entre les 2 ex.

cdt

Par **mimi493**, le **10/09/2010** à **13:53**

Non, au contraire, c'est une solution sur le long terme car même s'ils ne s'entendent plus, tout sera mis en place pour que ça n'ait aucune importance.

L'idéal est donc de faire un droit d'usage viager notarié disant que toutes les réparations sont à la charge de l'usager

Par **amajuris**, le **10/09/2010** à **14:36**

selon le code civil l'indivision n'est pas prévue comme étant une solution de gestion de bien à long terme car nul n'est tenu de rester dans l'indivision et le partage peut être toujours provoqué.

en particulier selon l'article 815-17 alinéa 3, les créanciers personnels d'un indivisaire ont la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur.

personnellement j'estime que l'indivision n'est pas une solution pérenne pour gérer des biens immobiliers.

cdt

Par **mimi493**, le **10/09/2010** à **15:19**

Relis mon propos, il s'agit d'indivision grevée d'un droit d'usage viager qui n'est ni cessible, ni saisissable, ni partageable.

Le créancier pourra contraindre au partage, mais la partie avec le droit d'usage demeure. Qui va acheter une maison qu'il ne peut ni habiter, ni louer ?*

Si le droit d'usage viager est bien écrit, c'est gérable sur le long terme, au même titre qu'un conjoint survivant qui a le droit de jouissance sur le domicile conjugal.

Il n'y aura pas véritablement de gestion du bien indivis, l'un des indivisaires ayant la pleine propriété sur 50% et le droit d'usage sur les 50% restant, il gère tout seul tout en pouvant vendre avec l'accord de l'autre, sans pouvoir louer sans l'accord de l'autre, sans pouvoir exiger une indemnisation en cas de fin du droit d'usage, sans que l'autre ne puisse exiger le partage, sans que l'autre soit redevable de réparations mais pouvant exiger que les travaux nécessaires au maintien du bien soit fait etc.

Je suis d'accord avec toi sur l'indivision, dans le cas général. Là, on est dans un contexte favorable (pas de crédit en cours) et une volonté des deux parties.

Voir avec un notaire.

Par **carbu69**, le **18/09/2010** à **06:40**

Bonjour

Merci pour vos réponses.

Mon ami va se rapprocher de son notaire afin de mettre tout cela par écrit.

Salutations